



Lappeenrannan kaupunki
PL 11
53101 LAPPEENRANTA

Lausuntopyyntö 26.9.2023 (LPR/13/10.02.03.00/2022)

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausunto kaavaehdotuksesta, Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Tykki-Kiviharju, kortteli 68 tontit 2, 3, 7 ja 9 sekä osa puistoalueesta, Ykköskujan alue

Lausuntopyyntö

Lappeenrannan kaupunki pyytää Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen lausuntoa asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Asemakaavamuutos koskee Tykki-Kiviharjun kaupunginosassa sijaitsevan korttelin 68 neljää pientalotonttia sekä osaa Alikäytäväpuistosta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Ykköskujaan, idässä Kangaskatuun, lännessä rautatiealueeseen ja pohjoisessa Alikäytäväpuistoon ja naapuritonttiin.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on parantaa Ykköskuja 2:n sekä Kangaskatu 13:n tonttien piha-alueiden toimivuutta laajentamalla niitä nykyiselle puistoalueelle. Samalla päivitetään kaava-alueen muiden tonttien kaavamerkintöjä ja määräyksiä. Suunnittelussa huomioidaan myös Tykin pientaloalueen erityispiirteet.

Kaavoituksen vaiheet

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 13.10. – 4.11.2022. Tässä vaiheessa kaavamuutosalueeseen kuului ainoastaan Ykköskuja 2:n tontti sekä osa sen pohjoispuolella olevaa Alikäytäväpuistoa.

Luonnosvaiheen kuulemisen ja Ykköskuja 2:n naapureiden kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen kaavamuutosaluetta on laajennettu koskemaan myös kolme muuta tonttia (tontit 2, 3 ja 7). Kaupunginhallituksen kokouksen 25.9.2023 pöytäkirjan otteessa todetaan, että kaupungin sisäisille lausunnon antajille annettiin mahdollisuus täydentää luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoaan ennen kaavaehdotuksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn. Kaava-aineistosta ei selviä kuinka muita osallisia on informoitu kaava-alueen merkittävästä laajenemisesta ennen kaavan nähtävillä asettamista.

Osallistaminen

Maankäyttö- ja rakentamislain (MRL) 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa. Siellä määrätään, että *kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen,*

19.10.2023

työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Samaisen lain 63§:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavoituksen vireilletulosta todetaan, että siitä tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

Lausuttavana olevasta asemakaavan muutoksesta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siellä kerrotaan osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä asemakaavoituksen aikana. Kuulemisvaiheista kerrotaan ilmoitettavan julkisten ilmoitusten lisäksi myös lähettämällä kirjeet lähialueen asukkaille sekä maanomistajille. Kaava-aineistot pidetään nähtävillä konkreettisesti kaupungintalolla sekä sähköisesti kaupungin internet-sivuilla.

Lausuttavana olevasta kaava-aineistosta ei selviä kuinka kaava-alueen merkittävästä laajentamisesta on ilmoitettu kaikille osallisille. Kaavaselostuksen ja kaupunginhallituksen pöytäkirjan välillä on myös ristiriita siitä, miten luonnosvaiheen lausunnonantajille annettiin mahdollisuus täydentää aikaisempaa lausuntoaan. Näyttäisi, että täydennystä on pyydetty vain kaupungin sisäisiltä lausujilta, ei kaikilta lausunnon antajilta, kuten kaavaselostuksessa todetaan. Myöskään materiaalista ei selviä, onko kaavan liitteessä 2A osoitettua, kirjeitse kuultujen lähialueen asukkaiden ja maanomistajien joukkoa, kuultu nähtävillä olleen luonnosmateriaalin vai muutetun materiaalin perusteella.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta on kuulutettu Lappeenrannan kaupungin internet – sivuilla. Siellä on myös linkki kaavan nettisivulle. <https://old.lappeenranta.fi/fi/Palvelut/Rakentaminen-ja-maankaytto/Kaavoitus/Vireilla-olevat-kaavat/Keskustan-alue/Ykkoskujan-alue> Internet on merkittävä väline osallistamisessa.

Kaavan nettisivulla on huomattavia virheitä, sillä kuvailutekstit ovat luonnosvaiheen mukaiset. Kaava-alueen laajentamisesta ei kerrota ja kuvamateriaalikin on vanhaa. Nettisivulla olevat liitteet vastaavat nähtävillä ollutta aineistoa, mutta niissäkin kaava-alueen laajentuminen on helposti havaittavissa vain asemakaavakartalla. Selostuksessa kaavamuutosalue on karttarajauksena nähtävillä vasta sivulla 23.

Kaavaprosessissa on merkittäviä puutteita vuorovaikutuksen ja osallistamisen järjestämisessä (MRL 62 § ja 63 §).

19.10.2023

Kulttuuriympäristöarvot

Tykin alue (ja Armilan koulukeskus) on Etelä-Karjalan maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi (ma/km). Tieto tästä löytyy kohdasta 3.2. *Suunnittelutilanne / Maakuntakaava*, mutta se kannattaa lisätä myös selostuksen kohtaan 3.1.1 *Rakennettu kulttuuriympäristö ja kiinteät muinaisjäännökset*. Alueen kulttuuriympäristöllä on siis maakunnallisia arvoja.

Kulttuuriympäristön arvot on huomioitu kaavaratkaisussa tonttien 2 ja 3 osalta kiitettävästi. Vanhat asuinrakennukset on merkitty suojelumerkinnöin ja niille on osoitettu laajentamisen mahdollistamaa rakennusoikeutta.

Tontin 7 osalta kaavamateriaalissa ei ole havainnollistettu kaavan mahdollistamaa rakentamista. Vaikka rakennusoikeuden lisäys on maltillinen (50 m²), niin rakentamisalueen laajentaminen ja kerrosluvun nosto mahdollistavat viereisen tontin 9 kaltaisen rakentamisen eli kaksi suurehtoa asuinrakennusta. Tämä on merkittävä muutos voimassa olevaan asemakaavaan verraten ja voi muuttaa Ykköskujan katumaisemaa huomattavasti.

Lopuksi

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja asemakaavan sisältövaatimukset. Kaava-alueen merkittävä laajentaminen kesken kaavaprosessin ei kuitenkaan riittävällä tavalla vastaa maankäyttö- ja rakennuslain 1§:n toisen momentin tavoitetta osallistamisesta. Puutteita on myös vuorovaikutuksessa ja kaavoituksesta tiedottamisissa (MRL 6§) erityisesti internet aineiston osalta.

Kaakkois-Suomen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan valmisteluvaiheen osallistamisen puutteista johtuen tulee kaava-aineisto laittaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt arkkitehti Tuija Mustonen ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Pertti Pertola.

Tiedoksi

Etelä-Karjalan museo; Kristiina Pesola, Esa Hertell
Etelä-Karjalan liitto; Topi Suomalainen
Lappeenrannan ympäristötoimi